1.

Prêts le jour J

Préparer, anticiper, lancer votre projet…
…de la signature au démarrage de la construction de votre maison

Avant de débuter la construction de votre maison, les démarches en un coup d'œil

1. Le terrain P. 4
2. Le permis de construire P. 6
3. Le financement P. 8
4. Dernières mises au point avant lancement P. 9

Tableau de bord – Glossaire P. 11

De la signature de votre contrat au démarrage de la construction, nous vous facilitons la vie.

Prêts le jour J

Merci de nous avoir choisis pour la réalisation de votre maison.

Dès maintenant, nous mettons tout en œuvre pour mériter cette confiance que vous avez placée en nous. Avant de démarrer la construction proprement dite, nous vous proposons de faire le point sur les démarches indispensables afin de ne rien oublier et d'être prêts le jour J.
C'est le principe de ce livret que vous avez entre les mains : en un coup d'œil, vous savez où vous en êtes, ce que vous avez à faire et ce que nous prenons en charge.

Pour vous, nous nous engageons

Sachez qu'à tout moment nous sommes à votre disposition pour répondre à vos questions et vous aider dans les démarches préalables à la construction de votre future maison.

Vous bénéficiez dans le cadre du parcours que nous avons conçu pour vous, notamment

- d'un Contrat de Construction de Maison Individuelle conforme aux articles L.230-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,
- de la garantie de livraison aux prix et délais convenus,
- d'un prix global forfaitaire ne pouvant faire l'objet d'une révision que dans des conditions encadrées et précisées dans votre contrat,
- de la garantie de remboursement des sommes payées avant l'ouverture du chantier,
- de la souscription pour votre compte de l'assurance dommages-ouvrage si vous nous avez mandatés à cet égard,
- et s'agissant des travaux, de la garantie de parfait achèvement, de bon fonctionnement et de la garantie décennale.

Une réalisation
de Maisons d'en France
Nord-Pas de Calais

I. Le terrain

Du choix de l'implantation aux derniers raccordements, tout ce qu'il faut savoir pour « préparer le terrain ».

La reconnaissance

Imaginez… Sur cette parcelle vierge de toute construction s'élèvera bientôt votre nouvelle maison ! Mais où exactement, avec quelle orientation, quelles vues, quel rapport à son environnement ? Répondre à toutes ces questions a pour but d'anticiper votre futur bien-être. C'est pourquoi dans le cadre de votre projet de construction, il a fallu tenir compte des caractéristiques de votre terrain : nature et qualité du sol, adaptation au site, intégration à l'environnement, orientation, situation des réseaux urbain. Le sol est en particulier un élément déterminant de la construction : sa constitution et son niveau d'humidité ont notamment conditionné le choix des fondations.

Les démarches

Avant de décider avec votre constructeur de cette implantation, il a donc été nécessaire de glaner certaines informations déterminantes dont nous vous avons communiqué la liste, s'informer s'agissant des zones sensibles ou à risques auprès de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) ; vous renseigner sur le nombre de mètres carrés constructibles et les éventuelles servitudes auprès de la mairie en consultant le Plan Local d'Urbanisme (PLU), vous faire délivrer un certificat d'urbanisme, ou remettre la carte communale dans les communes ne disposant pas de Plan Local d'Urbanisme ; vous procurer, toujours auprès de la mairie, un plan parcellaire.
Si votre terrain fait partie d'un lotissement, celui-ci est régi par un règlement particulier dont nous avons également eu besoin, au même titre que de l'arrêté de lotir, du plan de composition et du plan parcellaire, du cahier des charges et de tous autres éléments qui vous ont été remis par le lotisseur. Vous nous avez également remis le descriptif de votre terrain résultant du bornage effectué par le lotisseur.

Dans le cas où votre maison serait implantée en limite de terrain, il vous faut obtenir une autorisation de passage du ou des voisin(s) concerné(s) pour les besoins des travaux de construction de votre maison.

Les travaux préparatoires, branchements et raccordements

Avant le début du chantier et pour son bon déroulement, il est nécessaire de contacter les concessionnaires des réseaux pour la pose des compteurs provisoires d'eau et d'électricité. Déboisage, débroussaillage, accès des véhicules de chantier sont aussi des travaux préparatoires indispensables.

Il nous revient de :

- réaliser la visite de reconnaissance et délimiter l'implantation de votre maison,
- élaborer les plans en fonction des caractéristiques du terrain sauf si nous sommes liés par un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans,
- organiser les différentes visites.

Il vous appartient de :

- signer l'acte authentique d'achat du terrain et nous transmettre l'acte de propriété,
- collecter les documents nécessaires auprès de la mairie et/ou du lotisseur,
- demander l'exécution des raccordements auprès des concessionnaires en eau, électricité, etc.,
- réaliser les travaux préparatoires si vous ne nous les avez pas confiés.

Astuce ECO : l'orientation
En tenant compte de la topographie d'un site, de la fréquence des vents dominants et de l'amplitude des rayons solaires, il est possible d'économiser 50 % de l'énergie utilisée pour le chauffage. (source : ADEME)

2. Le permis de construire

De la constitution du dossier à son obtention, nous pouvons effectuer, si vous le souhaitez, les démarches suivantes pour votre compte.

Le dossier et les plans

Encore des documents à rassembler ? Rassurez-vous : pour votre confort et votre tranquillité, nous pouvons prendre en charge l'élaboration de l'intégralité du dossier de dépôt de demande de permis de construire. Ce dossier comprend notamment les plans définitifs, coupes et perspectives de votre maison, visés par vous, ainsi que différentes pièces dont la liste figure sur l'imprimé de demande de permis de construire. Un exemplaire du dossier vous est bien sûr remis.

Le dépôt à la mairie

Ainsi rédigé et réalisé avec le bureau d'études, votre dossier sera déposé, conformément au délai prévu par votre contrat, à la mairie du lieu de construction. Nous avons l'habitude de travailler avec les directions départementales de l'équipement ou les services d'urbanisme, ce qui facilite le suivi de votre dossier.

Les délais et l'obtention

Le délai d'instruction d'une demande de permis de construire d'une maison individuelle est, en principe, de deux mois à compter du dépôt d'un dossier complet en Mairie. Lors de ce dépôt, le Maire remet un récépissé au pétitionnaire, précisant la date à laquelle l'instruction de la demande de permis de construire prendra fin.
Le délai d'instruction de la demande de permis de construire peut toutefois être augmenté dans plusieurs cas et, notamment, si votre terrain est situé dans une zone protégée (site classé, proximité d'un Monument Historique, secteur sauvegardé…). Dans ce cas, le Maire doit en informer le pétitionnaire, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier de la demande de permis de construire.
Le permis accordé est délivré à votre nom, mais peut nous être adressé. Naturellement, dans ce cas, vous en êtes informé immédiatement.

La pose du panneau de chantier

Préalable indispensable pour être en conformité avec la loi, votre panneau de chantier, sur lequel devra être affiché votre permis de construire, est posé, de façon bien visible, à l'entrée de votre terrain.

Il nous revient de :

- réaliser les plans constituant le dossier de permis de construire sauf si nous sommes liés par un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans,
- déposer le dossier de permis de construire si vous nous mandatez pour le faire,
- assurer dans ce cas le suivi du dossier auprès des administrations jusqu'à son obtention.

Il vous appartient de :

- viser les plans définitifs et les pièces contractuelles de votre construction,
- déposer le dossier de demande de permis de construire dans le délai prévu par votre contrat si vous ne nous avez pas mandatés à cet égard,
- nous communiquer toutes les informations que vous recevrez des différents services administratifs en charge de l'instruction de votre dossier.

Astuce ECO : un garage pour votre voiture

C'est au démarrage, quand le moteur est froid, qu'un véhicule a besoin de la plus forte quantité d'énergie, en particulier les matins d'hiver. Faire dormir sa voiture dans un garage fermé permet de réduire son refroidissement et donc l'apport de carburant lors de sa mise en route.

Bon à savoir : le panneau de chantier

Nous vous recommandons vivement de faire constater par un huissier de justice la date de l'affichage du permis de construire sur le panneau de chantier installé devant votre terrain ainsi que le maintien de cet affichage à l'expiration du délai d'affichage de deux mois. En effet, les tiers disposent d'un délai de deux mois à compter de l'affichage du permis de construire sur le terrain pour le contester.
L'affichage du permis de construire sur votre terrain doit être continu pendant ce délai de deux mois et il n'est pas sans intérêt de faire constater son effectivité, par un huissier de justice, pendant ce délai, à mi-période par exemple.

3. Le financement

Nous vous conseillons pour vous aider à optimiser votre projet.

Le dossier et les documents nécessaires

Dans les méandres des prêts immobiliers, nous avons l'habitude de conseiller nos clients et de les orienter s'ils le souhaitent. Avant tout, commencez par évaluer le montant de votre apport personnel. Plus il sera important, meilleures devraient être vos conditions d'emprunt. Maintenant vous pouvez étudier précisément le financement de votre projet. Cette étude comprend les travaux que vous nous confiez, le coût des éventuels travaux que vous vous êtes réservés, le prix du terrain et des frais occasionnés par son achat et son équipement. Vous obtenez ainsi une enveloppe globale qui vous permet, en prenant en compte votre apport personnel et vos possibilités de remboursement, de souscrire les prêts nécessaires. Prêt 1 % Logement, Prêt à Taux Zéro, Prêt Epargne-Logement… les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété sont nombreux et peuvent représenter un complément intéressant de votre enveloppe globale de prêt. Nous sommes à votre disposition si vous le souhaitez pour vous aider à les identifier, à constituer le dossier de demande de prêt et vous mettre en rapport avec nos partenaires financiers, ceci en toute confidentialité.

L'émission des offres de prêt

Les banques et organismes financiers vous notifient par courrier l'acceptation de votre dossier de financement et vous font parvenir leurs offres de prêts. Il existe deux grandes catégories de prêts : à taux fixe et à taux révisable. Pour connaître toutes leurs caractéristiques, n'hésitez pas à interroger les organismes financiers auxquels vous vous serez adressé.

Les délais de réflexion et d'acceptation des offres

Vous devez respecter un délai minimal de réflexion de dix jours à compter de la date de réception des offres de prêts. Jusqu'à votre acceptation de ces offres, aucun déblocage de fonds ne peut être effectué par le prêteur. Passé le délai de réflexion, il vous appartient de retourner ces offres aux organismes prêteurs et de nous transmettre une copie de chaque offre de prêt acceptée.

Nous vous aidons à :

→ vous orienter vers nos partenaires financiers si vous le souhaitez.

Il vous appartient de :

→ constituer le dossier de demandes de prêt,
→ nous communiquer, selon les modalités de financement de votre projet : les justificatifs de vos apports personnels, les offres de prêts que vous avez acceptées, les justificatifs des assurances associées souscrites.

Bon à savoir : utilisez nos partenariats privilégiés

Nous avons développé des partenariats privilégiés avec des organismes financiers spécialisés sur les prêts immobiliers. Si vous le souhaitez, nous pouvons vous faire bénéficier de leur expertise et ainsi vous aider à financer votre projet dans les meilleures conditions.

4. Dernières mises au point avant le lancement

Des derniers choix techniques à l'organisation du chantier… tout pour être prêt le jour J.

La levée des conditions suspensives

Après l'attente, la délivrance… Obtention du permis de construire, obtention des prêts, acquisition de la propriété du terrain (ou des droits réels vous autorisant à construire), sont autant de conditions nécessaires à lever avant l'ouverture du chantier. Parallèlement, nous avons souscrit pour vous la garantie de livraison à prix et délais convenus et, si vous nous avez mandatés à cet égard lors de la signature de votre contrat, l'assurance dommages-ouvrage.

La mise au point avant démarrage

Dès que vous êtes propriétaire de votre terrain, vous pouvez procéder aux travaux préparatoires que vous vous êtes réservés. De notre côté, une fois le contrat signé, nous réalisons les études techniques nécessaires pour préparer votre futur chantier. Enfin, nous convenons avec vous d'une réunion de mise au point pour concrétiser les derniers détails de votre projet : positionnement des prises électriques et des appareils domestiques, choix définitifs de certains produits… À cette occasion, vous avez la possibilité de choisir parmi plusieurs options dans les différentes gammes de produits et d'équipements que nous avons sélectionnés pour vous.

Le truc en + : un jeu de pictogrammes repositionnables !

Dans le dossier « Guides de ma nouvelle maison » qui vous a été remis par votre constructeur, vous y avez découvert un jeu de pictogrammes repositionnables qui vous aidera utilement à aménager votre nouvelle maison.

Il nous revient de :

- souscrire la garantie de livraison à prix et délai convenus,
- souscrire l'assurance dommages-ouvrage si vous nous avez mandatés pour le faire,
- effectuer les dernières mises au point techniques avant le démarrage des travaux.

Il vous appartient de :

- nous communiquer les pièces justifiant la levée des conditions suspensives,
- souscrire l'assurance dommages-ouvrage si vous ne nous avez pas mandatés à cet égard, étant précisé que dans le cas d'un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans vous avez du souscrire une assurance dommages-ouvrage avant la signature du contrat,
- effectuer les derniers choix dans les gammes sélectionnées par nos soins.

Astuce ECO

C'est le moment où jamais de nous faire part des dernières modifications que vous souhaitez apporter : plus votre projet est défini en amont, plus le déroulement du chantier sera fluide.

Idées reçues : travaux réservés, pas toujours le bon plan…

À première vue, ils sont une promesse de moindre coût et de simplification. Dans les faits, ils peuvent donner lieu à de multiples complications générant des délais supplémentaires sur le chantier, des surcoûts, voire des problématiques d'assurance. Parce qu'ils vous imposent des contraintes afin de s'intégrer dans le programme de construction sans le perturber, les travaux que vous souhaitez vous réserver peuvent vite se révéler fastidieux. Notre conseil : bien y penser avant, en parler avec nous, vous assurer de la fiabilité des éventuels intervenants et être sûr de pouvoir les effectuer au moment M…

Le truc en + : sélection sur mesure

Les gammes de produits que nous avons sélectionnées pour votre maison ont été validées par notre bureau d'études pour leurs qualités, leurs performances, leur style, leur fiabilité et leur adaptation à votre projet.

Bon à savoir : dans les coulisses de votre constructeur…

Dès la levée des conditions suspensives, nous nous activons pour vous dans l'ombre : finalisation de l'achat des matériaux, commandes auprès des fournisseurs, passation des marchés, planification des interventions de nos sous-traitants… Toute modification ultérieure aura donc une incidence sur la bonne marche de votre chantier.

Un projet de Maisons d'en France Midi-Pyrénées

Votre tableau de bord avant chantier

- acquisition du terrain ❒
- dépôt du dossier de demande de permis de construire ❒
- obtention du permis de construire ❒
- dépôt des dossiers de demande de prêts ❒
- obtention des prêts ❒
- accès véhicules de chantier ❒
- alimentation du chantier en eau ❒
- pose du panneau de chantier ❒

Autres démarches / Cas particuliers

- collecte du plan parcellaire ❒
- collecte de l'étude de sol (si existante) ❒
- collecte du plan local d'urbanisme ❒
- collecte du règlement de lotissement ❒
- autorisation de passage des voisins ❒
- déboisage / débroussaillage ❒

Votre maison en mots-clés / Glossaire

Certificat d'urbanisme : document délivré par le maire, ou dans de rares cas, par le préfet, qui indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanismes applicables à un terrain. Lorsque la demande précise la nature de l'opération envisagée, le certificat d'urbanisme indique, en outre, si le terrain peut-être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.
Conditions suspensives : ensemble des conditions contractuelles, d'essence légales, devant être réalisées avant d'être en droit de commencer la construction.
Lotissement : ensemble de lots à bâtir, résultant d'une division de propriété, en général régi par un règlement particulier de construction.
Parcelle : terrain constituant une unité de propriété numérotée et référencée au cadastre.
Pétitionnaire : auteur de la demande de permis de construire adressé au Maire.
Plan Local d'Urbanisme (anciennement Plan d'Occupation des Sols) : document fixant, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols pouvant notamment comporter l'interdiction de construire, délimite également les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
Servitude : charge limitant l'exercice par le propriétaire d'un bien immobilier de son droit de propriété au bénéfice du propriétaire d'un bien immobilier voisin immédiat ou non (servitude de droit privé) ou au bénéfice d'une collectivité publique (servitude d'utilité publique).

2.

Votre maison s'élève

Suivre pas à pas la construction…
…des fondations aux dernières finitions

Pendant la construction de votre maison, le suivi en un coup d'œil

1. Les préalables P. 4
2. L'organisation du chantier P. 6
3. Le déroulement de la construction P. 8
4. Dernière visite avant livraison P. 9

Tableau de bord – Glossaire P. 10

Vous avez droit au maximum de transparence et d'information

Votre maison s'élève

Maintenant votre maison va voir le jour

Après une première période marquée par les formalités administratives, voici venu le temps de l'action concrète : la construction proprement dite de votre maison. Grâce à ce livret, vous allez pouvoir suivre sereinement son déroulement.

Avec vous, nous faisons équipe

Vous avez maintenant un interlocuteur privilégié : votre conducteur de travaux. Au fur et à mesure que votre maison s'élèvera, il vous tiendra informé de l'avancement des travaux et, à chaque étape clé de la construction, vous pourrez visiter le chantier en sa compagnie.

Anticiper les différentes étapes

La construction d'une maison ressemble à un film qui passerait parfois en accéléré et parfois au ralenti. Dans cette aventure qui vous fera traverser différents états psychologiques, il vous faudra parfois être patient et comprendre que le chantier dépend de nombreux facteurs humains, techniques et climatiques. Dans tous les cas, pour ne pas retarder la réalisation de votre maison, il est indispensable que vos interventions se fassent en harmonie avec les nôtres. Afin de vivre cette construction le plus sereinement possible, nous vous conseillons d'anticiper un certain nombre de points :

- vos ultimes choix lors de l'entretien de mise au point technique avant le démarrage,
- le règlement des appels de fonds successifs aux différentes étapes de la construction,
- la souscription de l'assurance multirisque habitation,
- l'organisation de votre déménagement.

Une réalisation IGC, Aquitaine

I. Les préalables

**Mieux votre chantier sera préparé,
plus il se déroulera facilement et rapidement.**

L'eau et l'électricité

Un chantier a besoin d'eau et d'électricité pour fonctionner. Il convient donc de faire poser un compteur et un robinet d'eau courante ainsi que de prévoir la pose d'un compteur électrique.

L'accès au chantier et les obstacles éventuels

Un chemin d'accès est nécessaire pour que les engins puissent parvenir au chantier, ainsi qu'une aire de stockage des matériaux. Il est également important de supprimer tous les obstacles à la construction comme des arbres ou des broussailles. Nous pouvons soit prendre à notre charge ces travaux préparatoires, soit vous laisser les effectuer si vous souhaitez vous les réserver.

L'implantation de votre maison

Une fois les travaux préparatoires effectués, nous procédons à la matérialisation de l'implantation de votre maison sur votre terrain. La position exacte de votre maison, respectant les données du permis de construire, est matérialisée à l'aide de « chaises ».

Une réalisation
de Maisons d'en France
Lorraine nord

Il nous revient de :

- matérialiser l'implantation de votre maison,
- sélectionner les entreprises qui interviendront sur votre chantier pour la réalisation des travaux que vous nous avez confiés.

Il vous appartient de :

- supprimer les obstacles sur le terrain et aménager l'accès au chantier sauf si vous nous avez confié ces travaux,
- assurer l'alimentation en eau et électricité sur le terrain.

Astuce ECO : l'accès au chantier

Aménager un chemin d'accès direct et sans obstacle ainsi qu'une zone de stockage des matériaux à proximité immédiate permet de limiter les manœuvres des engins de chantier. C'est autant de carburant économisé et de bruit en moins pour le voisinage. Si possible, faites coïncider cet accès chantier avec l'accès définitif à l'entrée de votre maison.

Bon à savoir : les meilleures entreprises

Testées, évaluées, fidélisées par votre constructeur, les entreprises choisies pour mener à bien votre chantier ont été sélectionnées parmi beaucoup d'autres pour leur fiabilité, leur savoir-faire, leur professionnalisme et leur respect des délais.

2. L'organisation du chantier

Un chef d'orchestre et un ensemble de spécialistes à votre service.

Le conducteur de travaux, les entreprises intervenantes et vous

Véritable « patron » du chantier, le conducteur de travaux planifie, coordonne, contrôle le travail des différents intervenants : le terrassier, le maçon, le charpentier, le couvreur, le façadier, le menuisier, l'électricien, le plombier chauffagiste, le plaquiste, le carreleur… Il est votre interlocuteur privilégié, de la mise au point technique avant démarrage à la remise des clés. Afin de ne pas perturber l'organisation du chantier, il est indispensable que vous communiquiez directement vos doutes, questionnements et remarques à lui plutôt qu'aux entreprises.

Les éventuels travaux réservés

Les éventuels travaux que vous vous serez réservés ne pourront se faire qu'une fois reçu le feu vert de votre conducteur de travaux. Il doit en effet veiller à ce qu'ils ne retardent pas le chantier. L'expérience sur le terrain montre que se réserver des travaux peut entraîner des obligations insoupçonnées pour le maître de l'ouvrage, qui doit s'engager, comme tous les autres intervenants, à tenir des délais et donc à se rendre disponible quand le conducteur de travaux le lui demande.

Le délai

Évalué dès le départ avec votre interlocuteur commercial, stipulé dans votre contrat, le délai de construction de votre maison est géré et constamment pris en compte dans chacun des ajustements convenus avec votre conducteur de travaux, tant lors de la mise au point technique qu'au cours de la réalisation du chantier.

Les appels de fonds

Lors de la signature de votre contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans vous avez versé sur un compte spécial une somme de 3 % du prix convenu à titre de dépôt de garantie ou vous nous avez versé directement 5 % du prix convenu. Dans ce dernier cas, nous pourrons vous demander de nous verser directement à nouveau 5 % du prix convenu à l'obtention du permis de construire.
Dès l'ouverture du chantier, nous vous remettrons pour signature des situations de travaux correspondant à chaque appel de fonds. Si vous financez votre construction à l'aide de prêts, vous devrez transmettre ces situations de travaux visées par vos soins à votre organisme bancaire afin de procéder au déblocage des fonds.

Les appels de fonds qui correspondent aux pourcentages maximaux exigibles du prix convenu à chaque stade sont :

- 15 % à l'ouverture du chantier,
- 25 % à l'achèvement des fondations,
- 40 % à l'achèvement des murs,
- 60 % à la mise hors d'eau,
- 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air,
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Le solde du prix convenu doit être, quant à lui, réglé, si vous vous êtes fait assister par un professionnel lors de la réception, à la date de la réception sans réserves, et si vous ne vous êtes pas fait assister par un professionnel, dans un délai de huit jours à compter de la réception sans réserves.

En cas de réserves à la réception, le paiement du solde du prix nous sera versé après levée de l'ensemble des réserves. Dans ce cas, vous devrez consigner le solde du prix devant nous revenir.

Si nous sommes liés par un contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plans, vous nous paierez les travaux au fur et à mesure de leur exécution conformément à l'échéancier prévu par ce contrat.

Les assurances et la sécurité du chantier

Par nature un chantier est un lieu interdit au public. Nous sommes civilement responsables de la garde de votre construction jusqu'à sa réception. Ainsi, pour des questions évidentes de sécurité, nous réglementons l'accès à nos chantiers. À chacune des visites que vous effectuerez avec votre conducteur de travaux, vous devrez veiller à votre sécurité et à celle des personnes vous accompagnant. D'autre part, n'entreposez ni matériel, ni outillage, ni meuble avant la remise des clefs qui a lieu lors de la réception des travaux. Les matériaux et matériels entreposés et non utilisés restent la propriété des différentes entreprises durant la construction. Enfin, pensez à souscrire votre assurance multirisque habitation dès la mise hors d'eau qui, même si elle n'est pas obligatoire, est naturellement hautement souhaitable.

Il nous revient de :

- organiser et coordonner le chantier,
- planifier les interventions de nos sous-traitants pour respecter le délai de livraison.

Il vous appartient de :

- pourvoir aux appels de fonds à chaque étape prévue,
- souscrire l'assurance multirisque habitation non obligatoire mais hautement souhaitable, dès la mise hors d'eau,
- faire réaliser les travaux que vous vous êtes, le cas échéant, réservés après avoir obtenu le feu vert du conducteur de travaux.

Astuce ECO : recyclage des déchets de chantier

Nous œuvrons pour le recyclage des déchets de chantier, en particulier en recherchant les filières locales de valorisation de ces déchets.

Bon à savoir : la gestion des périodes actives et inactives

Un chantier connaît toujours des phases actives et des phases inactives. Celles-ci peuvent durer parfois plusieurs jours et sont inévitables compte tenu de la complexité de la synchronisation des interventions des différents corps d'état.

3. Le déroulement de la construction

Nous vous informons régulièrement de chaque phase des travaux jusqu'aux dernières finitions.

Le terrassement, les fondations et l'élévation

Première entreprise à intervenir, le terrassier exécute les fouilles (décaissement du terrain et tranchées) qui permettront de couler les fondations. Dès lors, l'édification peut commencer. Les intervenants vont se succéder, à commencer par le maçon, le charpentier et le couvreur.

La mise hors d'eau

Il s'agit d'une étape importante à la fois symbolique et bien réelle : votre maison a un toit ! C'est maintenant au menuisier d'intervenir pour la pose des menuiseries extérieures : portes, fenêtres, volets…

La mise hors d'air

Votre maison ne connaît plus les courants d'air ! Les menuiseries extérieures sont posées et déjà s'affairent à l'intérieur l'électricien, le plombier chauffagiste et le plaquiste…

L'intérieur et les finitions

Tandis qu'isolation, plafonds et cloisons structurent votre maison de l'intérieur, plombier et électricien continuent d'intervenir pour parachever leurs installations. Maintenant, les escaliers sont en place, les carrelages posés, les menuiseries intérieures ajustées et les derniers intervenants s'occupent des finitions avant le grand nettoyage du chantier !

Nous nous occupons de :

- coordonner l'ensemble de la construction et contrôler la conformité des ouvrages au fur et à mesure qu'ils sont réalisés dans la limite des travaux que vous nous avez confiés,
- vous informer régulièrement sur l'avancée des travaux.

Vous vous occupez de :

- effectuer les choix de décoration et d'ameublement.

Astuce ECO : matériaux et revêtements sains

Utiliser des matériaux de construction sains et locaux et des revêtements à base d'éléments naturels, peintures et colles sans solvants, permet de contribuer à un habitat intérieur moins toxique pour la santé et l'environnement.

4. Dernière visite avant réception

Ensemble nous relevons les détails à finaliser pour parachever la réalisation de votre maison.

Dernière inspection avant installation

Construire une maison individuelle, c'est à chaque fois réaliser une « pièce unique » et nous avons mis tout en œuvre pour qu'elle soit conforme au projet contractuel que nous avons élaboré ensemble. Comme vous avez pu le constater, ce projet a vu se succéder de multiples intervenants et votre conducteur de travaux a eu à résoudre des imprévus de toutes sortes, apaisant ainsi les inquiétudes soulevées par tel ou tel point. C'est à nous, constructeur, de gérer ces aléas. Maintenant, nous allons vous proposer une visite de pré-réception des ouvrages réalisés afin de relever les éventuels détails à finaliser. Ainsi, le jour de la remise des clés, dont nous conviendrons ensemble, sera vraiment une fête.

Dernières finitions

Entre la visite de pré-réception et la remise des clés, les dernières finitions et réglages seront effectués.

En route pour la remise des clés

Le grand jour est arrivé. Auparavant, nous vous avons adressé la dernière situation de travaux. Pour obtenir vos branchements d'énergie définitifs, nous avons demandé aux installateurs concernés de vous fournir les certificats de conformité. Tout est prêt : il ne reste plus qu'à accomplir la réception des travaux et à signer son procès-verbal. Votre maison n'attend plus que vous…

L'assurance multirisque habitation et les garanties constructeur

Avant votre déménagement, vous prenez contact avec votre assureur et vous le prévenez de votre nouvelle adresse pour que votre assurance multirisques habitation couvre votre nouvelle maison. Vos garanties constructeur prendront effet à compter de la date de signature du procès-verbal de réception des travaux.

Nous reviennent :

- l'organisation d'une visite de pré-réception,
- les dernières finitions et reprises éventuelles,
- la collecte des actes de conformité pour les branchements définitifs d'énergies.

Il vous appartient de :

- faire assurer votre nouveau domicile.

Astuce ECO : pas de rideaux devant les radiateurs

Des rideaux qui masquent un radiateur entraînent l'évacuation d'une partie de la chaleur par la fenêtre. Coupez donc les rideaux pour qu'ils s'arrêtent au-dessus du radiateur et veillez à ce qu'ils aient une doublure, pour une meilleure isolation.

Votre tableau de bord durant le chantier

- approvisionnement du chantier en eau ❒
- pose du compteur électrique provisoire ❒
- chemin d'accès ❒
- marquage de l'implantation ❒
- aménagements extérieurs ❒
- assurance multirisques habitation ❒
- visite de pré-réception ❒
- branchement définitif d'électricité ❒
- procès-verbal de réception ❒

Les principales étapes du chantier

- fondations et murs extérieurs ❒
- mise hors d'eau (charpente et couverture) ❒
- mise hors d'air (menuiseries extérieures) ❒
- électricité, plomberie et chauffage ❒
- cloisons, isolation, plafonds, escaliers et menuiseries intérieures ❒
- finitions, carrelages, peintures, enduits, papiers peints… ❒

Votre maison en mots-clés / Glossaire

Chaises : piquets en bois servant à délimiter sur le terrain l'implantation de votre maison.
Constructeur : nous.
Maître de l'ouvrage : vous.
Mise hors d'eau : phase d'achèvement de la charpente et de la couverture.
Mise hors d'air : phase d'achèvement des menuiseries extérieures.
Travaux réservés : ensemble des travaux que le maître de l'ouvrage souhaite, soit réaliser lui-même, soit faire réaliser par une entreprise de son choix, sans passer par son constructeur. Dans la pratique, ces travaux ne peuvent être réalisés qu'une fois que le conducteur de travaux a donné son feu vert.
Situation de travaux : document que nous établissons, attestant de la réalisation d'une nouvelle tranche de travaux, et donnant lieu à un appel de fonds destiné au règlement de cette tranche.

notes

3.

Bienvenue chez vous

Recevoir les clés de votre maison...
...réception des travaux, emménagement et garanties

Pour la réception de votre maison, les formalités en un coup d'œil

1. L'état des lieux et la réception P. 4
2. Dernières démarches avant emménagement P. 6
3. Vos garanties P. 8

Tableau de bord – Glossaire P. 9

Réception, emménagement et garanties

Bienvenue chez vous

L'achèvement d'un projet

Vous y êtes ! Votre maison est prête à vous accueillir, les dernières finitions ont été réalisées, vous pouvez à présent contempler le résultat d'un projet de plusieurs mois bâti pour vous et votre famille.

Une bonne réception

Pour vous comme pour nous, la réception des travaux de votre maison est un moment très important. Nous voyons ensemble l'aboutissement de nos efforts pour parvenir au résultat dont vous rêviez, celui qu'ensemble nous avons conçu sur le papier avant de lui donner vie sur votre terrain. C'est pourquoi nous nous attachons particulièrement à régler les derniers détails avant ce grand jour.

Penser aux formalités administratives

Vous allez emménager, habiter ce lieu en y apportant vos meubles, vos envies, vos goûts, tout ce qui fait que maintenant c'est ici chez vous. Pour cela nous vous rappelons les différentes formalités à accomplir en emménageant et nous vous guidons dans la mise en route de vos équipements.

1. La réception

Nous examinons ensemble, de façon détaillée, une fois achevés, les travaux réalisés, dans le cadre d'une visite de réception et nous vous remettons les clés.

Dans la foulée de la visite de pré-réception

Vous allez bientôt prendre possession de votre maison achevée… Lors de la dernière visite avant réception, votre conducteur de travaux a fait le point avec vous des derniers ouvrages à parachever. Ensemble, vous avez fixé la date de réception et de remise des clés…

Nettoyage et bouclage du chantier

Les dernières finitions sont réalisées, le chantier se termine et nous assurons un dernier nettoyage extérieur et intérieur.

Le procès-verbal de réception et la remise des clés

La réception de votre maison est un moment important. C'est pourquoi votre conducteur de travaux procède avec vous et, si vous le désirez, avec un professionnel de votre choix, à une visite minutieuse de l'ouvrage, en s'attachant notamment à vérifier que tous les points notés lors de la visite de pré-réception ont bien été réglés. Nous signons ensemble le procès-verbal de réception dans lequel sont consignées les éventuelles réserves. Vous êtes maintenant chez vous… vous avez les clés !

Il nous revient de :

- planifier la visite de pré-réception,
- parachever les finitions des travaux que vous nous avez confiés,
- organiser la visite de réception.

Il vous appartient de :

- signer le procès-verbal de réception,
- signaler précisément, le cas échéant, les réserves à lever,
- régler le restant dû suivant les modalités du contrat.

Une réalisation Mas Provence, Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le truc en + : une réception à la lumière du jour

À moins d'impossibilité, choisissez un horaire de réception des travaux qui permette une visite à la lumière du jour.

La chasse aux idées reçues : des réserves précises

Les éventuelles réserves portées au procès-verbal de réception doivent être précisément identifiées de telle sorte que nous soyons en mesure d'y remédier dans les meilleures conditions. On entend par réserve, un vice apparent (absence de conformité, malfaçon, non façon) constaté.

Bon à savoir

La possibilité de dénoncer les vices apparents qui n'auraient pas été signalés lors de la réception dans les huit jours à compter de la remise des clés qui suit la réception n'est admise que si le maître d'ouvrage ne s'est pas fait assister par un professionnel. Cette dénonciation doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception.

2. Dernières formalités avant emménagement

Bon à savoir pour commencer votre nouvelle vie.

Quelques documents indispensables

Vous avez besoin des certificats de conformité de vos installations gaz et électricité afin de permettre les branchements définitifs. Nous vous remettons également un document appelé « déclaration d'achèvement des travaux », qu'il vous faut remplir et adresser à votre mairie.

90 jours pour préparer votre emménagement

J-90

Si vous êtes locataire, votre bail prévoit sûrement un préavis de 3 mois pour le résilier. Il vous faut adresser votre préavis à votre propriétaire en lettre recommandé avec accusé de réception.

J-60

Il est temps de planifier exactement votre entrée dans les lieux. Fixez une date précise pour déménager et, si vous faites appel à des déménageurs professionnels, contactez deux ou trois entreprises que vous ferez venir à votre domicile pour qu'elles établissent un devis précis.
Deux mois avant d'emménager, prévenez votre employeur. Suivant votre convention collective, vous pourrez bénéficier d'un ou plusieurs jours de congé pour le déménagement. C'est aussi le moment de communiquer votre nouvelle adresse à vos assureurs et aux différents organismes de prestations sociales (sécurité sociale, caisse de retraite, mutuelle…). De nombreuses démarches peuvent être faites dans ce sens sur le site internet mis en place par le gouvernement :
www.changement.adresse.gouv.fr.
Enfin, renseignez-vous auprès de votre nouvelle commune sur les futurs établissements scolaires de vos enfants.

J-10

Maintenant vous pouvez communiquer votre changement d'adresse à vos opérateurs de téléphonie ou internet, et organiser le transfert des lignes selon les modalités prévues dans vos contrats. Pour créer une nouvelle ligne, un délai de sept jours est conseillé. Pour les distributeurs de gaz et d'électricité, quelques jours sont nécessaires pour clore et ouvrir vos comptes. Donnez également votre nouvelle adresse à votre banque et organisez le transfert de votre courrier en déposant une demande de réexpédition définitive au moins dix jours avant la date souhaitée. Si vos enfants changent d'école, vous avez besoin que l'établissement qu'ils quittent vous fournisse : un livret scolaire si c'est une école primaire ; une attestation d'inscription si c'est un collège ou un lycée.

Jour J

Pour le jour du déménagement, prenez bien soin d'avoir trié vos objets et prévu l'emplacement des cartons dans chaque pièce de votre nouvelle maison. Pensez aussi à ce que votre réfrigérateur soit bien dégivré et votre lave-linge vidangé. Photocopiez vos documents importants et gardez vos objets les plus précieux avec vous.

Après le jour J

À la mairie de votre nouveau domicile, pensez à vous inscrire sur les listes électorales. Pour vos cartes grises, c'est à la préfecture de votre département qu'il faut vous adresser. Pensez également à prévenir de votre nouvelle adresse votre centre des impôts.

Mise en route des équipements

Chauffage, cuisine, salle de bain, garage… la mise en route de vos équipements marque le début d'activité de votre maison, qui est maintenant « habitée ». Nous vous guidons pour les principales opérations et démarrages.

Nous vous aidons :

- à mettre en route vos équipements installés avant la réception des travaux,
- à rassembler les certificats de conformité de vos installations gaz et électricité si vous nous avez confié la réalisation de ces travaux.

Vous vous occupez de :

- compléter et transmettre la déclaration d'achèvement des travaux à votre mairie,
- prévenir les différentes administrations de votre changement d'adresse,
- faire transférer votre courrier, vos lignes de téléphone, dossiers scolaires, etc.

Astuce ECO : la corde à linge
Plutôt qu'actionner systématiquement un sèche-linge gros consommateur d'électricité, choisissez dès que les conditions météo le permettent d'étendre votre linge dans votre jardin ou sous un auvent.

Bon à savoir : aides diverses et avantages fiscaux
Nous sommes à votre disposition pour vous fournir, dans la mesure du possible, les documents qui vous permettront de solliciter les dispositifs d'aide et les avantages fiscaux qui pourraient vous concerner.

3. Vos garanties

Avec votre maison, vous bénéficiez d'un service après-vente s'agissant des travaux et équipements prévus à votre contrat, qui s'appuie sur les trois garanties légales.

La garantie de parfait achèvement

Elle dure un an à partir de la réception de la maison. Si, dans l'année qui suit cette réception, des désordres ou malfaçons techniques apparaissent dans la maison, nous prendrons en charge les réparations nécessaires. Il vous suffira de nous adresser une lettre recommandée avec accusé de réception décrivant précisément la situation. Nous ferons intervenir notre service après-vente dans un délai qui sera fonction du degré d'urgence.
Cette garantie ne prend pas en compte :

- les vices apparents décelables lors de la réception qui n'ont pas fait l'objet de réserves aux termes du procès-verbal de réception ou qui n'ont pas été dénoncés par le maître de l'ouvrage, dans les huit jours suivant la remise des clefs consécutives à la réception en application des dispositions de l'article L.231-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'il n'était pas assisté, à cette occasion, d'un professionnel de la construction ;
- les travaux destinés à remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage.

La garantie de bon fonctionnement

Cette garantie, appelée aussi garantie biennale car elle a une durée de deux ans à compter de la réception des travaux, concerne tous les éléments d'équipement de votre maison dissociables de l'ouvrage sans détérioration : par exemple les robinets dissociables du réseau d'eau de la maison, les interphones, les douchettes...

La garantie décennale

Elle dure dix ans à compter de la réception de la maison et couvre les dommages affectant la solidité de la maison et les équipements indissociables du gros œuvre. Elle concerne par exemple des fissures importantes dans les murs ou un affaissement de dallage. Elle vous assure également contre les défauts qui rendent la maison impropre à l'habitation, comme une infiltration d'eau par la toiture.

L'assurance « dommages-ouvrage »

Si un désordre apparaît sur votre maison dans les dix ans suivant la réception des travaux et à l'issue de la garantie de parfait achèvement, commencez par rechercher une solution avec votre constructeur. Si cela s'avère nécessaire, vous pouvez faire jouer ensuite votre assurance « dommages-ouvrage ». Elle garantit la solidité et l'habitabilité de votre maison pour les sinistres couverts par la garantie décennale uniquement. Elle permet de vous assurer la réparation des dommages de nature décennale, avant le partage de responsabilité des différents acteurs de la construction. Cette garantie bénéficiera également aux propriétaires successifs de la maison pendant toute sa durée.

Cas particuliers : défaut d'entretien ou mauvais usage

Vous devez entretenir régulièrement les différents éléments de votre maison, et en particulier les ouvrages extérieurs en bois, les chéneaux et gouttières, la ventilation… En effet, si un défaut grave apparaît suite à un mauvais entretien, vous en êtes responsable.

Le truc en + : contactez-nous directement

Avant de faire jouer vos garanties en cas de problème, commencez par nous contacter. En nous expliquant ce qui se passe et en nous communiquant des photos, nous pourrons rapidement faire intervenir notre service après-vente. Souvent en effet, les difficultés sont minimes et se résolvent simplement. Dans tous les cas, nous vous guiderons dans vos démarches pour vous permettre de bénéficier de vos différentes garanties.

Votre tableau de bord pour la réception

- visite de pré-réception ❑
- nettoyage du chantier ❑
- procès-verbal de réception ❑
- levée des réserves éventuelles ❑
- règlement du solde ❑
- dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux à la mairie ❑

Autres démarches

- changements d'adresse :
  - impôts ❑
  - sécurité sociale ❑
  - caisse d'allocations familiales ❑
  - banque ❑
  - employeurs ❑
  - suivi du courrier à La Poste ❑
- transfert des données scolaires ❑

Votre maison en mots-clés / Glossaire

Déclaration d'achèvement des travaux : déclaration attestant de l'achèvement des travaux et de leur conformité au permis de construire qui doit être adressée à la Mairie.
Réserves : indications précises, consignées par écrit sur le procès-verbal de réception, concernant des éléments de la construction qui ne correspondent pas aux travaux prévus dans le contrat.
Procès-verbal de réception : document établi après visite détaillée de votre maison, une fois les travaux achevés, au moment de la remise des clés et sur lequel vous pouvez consigner, le cas échéant, vos réserves.
Consuel : le Comité national pour la sécurité des usages de l'électricité est un organisme agréé par arrêté ministériel qui délivre les attestations de conformité des installations électriques équipant une construction nouvelle et alimentée sous une tension inférieure à 63 kilovolts.
Vice apparent : défaut visible devant l'être également dans son ampleur et son étendue pour un non professionnel.

4.

Votre maison mode d'emploi

Prendre soin de votre maison... et tout savoir sur son entretien au quotidien

Pour l'entretien de votre maison, ces petits riens qui font un grand tout

1. Murs et couverture p. 4
2. Portes, fenêtres, menuiseries p. 6
3. Revêtements p. 8
4. Sanitaires et plomberie p. 10
5. Assainissement et ventilation p. 12
6. Electricité p. 14
7. Chauffage p. 16
8. Jardin p. 18
9. Quartier vert p. 20

Carnet d'Entretien p. 24

Un guide indispensable

Conçue pour traverser les années en toute sérénité, votre maison a besoin d'un entretien régulier afin de résister aux variations climatiques sans anicroche et de préserver l'intégrité de ses performances : solidité, étanchéité, pouvoir isolant, intelligence des matériaux… Essentiel à la durabilité de votre confort, ce livret vous guide et répertorie pour vous les principaux postes d'entretien à ne pas oublier pour assurer la pérennité de votre patrimoine.

Des gestes simples

Sanitaires, grilles d'aération, portes et fenêtres, gouttières… Chaque élément de cette construction possède ses propres caractéristiques et ses propres besoins pour durer. Gestes simples, fréquences d'entretien, produits et outils à utiliser… découvrez tout ce que vous devez savoir pour anticiper et éviter tout problème.

L'entretien au quotidien

Pour conserver toute sa valeur, votre maison doit non seulement éviter les dégradations, mais aussi préserver son aspect esthétique et son confort. C'est en gérant au quotidien son entretien, en étant attentif à chaque détail que vous pourrez l'aider à maîtriser la marche du temps, plus belle et plus jeune que jamais !

Une réalisation de Maisons 4807, Haute-Savoie

I. Murs et couverture

Façades, enduits et toiture réclament des soins réguliers pour la protection de votre « chez vous ».

Le nettoyage

Particulièrement sensibles à la prolifération de micro-organismes végétaux, les murs exposés à l'ombre et à l'humidité sont ceux qui nécessitent la plus grande vigilance. Mais quelle que soit leur orientation, le nettoyage des murs extérieurs est souhaitable tous les trois à cinq ans, voire plus fréquemment selon l'état de salissure. De nombreux produits existent, en particulier les fongicides, herbicides et autres anti-mousses, ainsi que l'eau de javel diluée à 50 %. Pour un nettoyage réussi, il vous suffit de pulvériser sur les parois, sans frotter les murs, de laisser agir (temps variable suivant le produit choisi), puis de rincer à l'eau. Vous pouvez également utiliser le nettoyage haute pression à buse large, en maintenant la lance à plus de 80 cm du mur et en restant au-dessous d'une pression de 5 bars.

Les peintures en façade

Votre façade a besoin d'être rafraîchie tous les dix à quinze ans. Cette opération délicate nécessite l'intervention d'un professionnel en particulier pour des raisons de sécurité. N'hésitez pas à recourir aux conseils d'un spécialiste, qui, suivant la nature de votre revêtement, vous guidera dans vos choix.

La toiture

Pour la couverture en tuiles ou en ardoises, il est nécessaire de contrôler l'état de votre toiture deux fois par an : à la fin de l'hiver et de l'été. Vérifiez également qu'il n'y ait pas eu de glissement de tuile, notamment après un coup de vent. Comme pour vos murs extérieurs, il vous suffit d'enlever les mousses avec des produits du type fongicides ou de l'eau de javel diluée à 50 %.
Pour les gouttières et les chenaux, il est nécessaire de retirer à la main, avec gant de protection, tout ce qui peut les obstruer : feuilles, branches, mousse… N'appuyez pas votre échelle sur les gouttières, vous risqueriez de les détériorer.
Pour votre sécurité, ne montez jamais sur votre toit sans vous protéger contre tout risque de chute et, de préférence, faites appel à un professionnel. De même, ne faites pas fixer d'antenne sur la souche de votre cheminée mais plutôt sur le pignon de votre maison.
Pour la charpente, si vous habitez dans une région touchée par les insectes xylophages, une surveillance régulière est à assurer ; n'hésitez pas à vous rapprocher d'entreprises spécialisées.

Cas particuliers : les combles perdus

Si votre maison comprend des combles non aménageables, il est nécessaire de les entretenir, en particulier en contrôlant une fois par an l'isolation thermique et en vérifiant qu'aucune infiltration d'eau n'est intervenue. Après chaque épisode neigeux, pensez à visiter vos combles pour enlever l'éventuelle neige qui aurait pu y pénétrer par les orifices de ventilation. Vérifiez également l'état de votre isolation après une tempête. Mais attention, les combles perdus ne sont pas conçus pour recevoir un plancher ni entreposer du matériel.

Le truc en ✚ : plantes grimpantes, faites le bon choix

Si vous souhaitez faire courir une décoration végétale sur vos murs extérieurs, évitez absolument le lierre, qui peut endommager gravement vos enduits. Préférez la vigne vierge, qui a la délicatesse de s'accrocher à la façade sans y incruster ses racines.

Chasse aux idées reçues : n'ayez pas peur des micro fissures

Effet de la dilatation naturelle des composants du mur avec le temps et les variations climatiques, les micro fissures que vous pouvez apercevoir n'ont pas nécessairement un caractère de gravité : elles sont autant de fendillements inévitables des revêtements.

Bon à savoir : préservez vos enduits de façade

Privilégiez le gravier ou un dallage pavé pour conserver un sol aéré et drainé sur le pourtour de votre maison et préserver ainsi l'intégrité de vos enduits de façade. De même, éloignez les plantations afin de faciliter l'entretien de vos façades et de votre toit.

2. Portes, fenêtres, menuiseries

Très sensibles au temps qui passe ou qu'il fait, les boiseries et ferronneries nécessitent des soins réguliers.

Boiseries extérieures

Tous les éléments extérieurs en bois ont besoin d'un entretien régulier. Volets, fenêtres, portes, poutres apparentes, garde-corps sont traités par le fabricant et livrés posés prêts à finir. Il faut donc que vous leur appliquiez un dernier traitement dans le mois qui suit la remise des clés. Ce délai est impératif à respecter pour bénéficier de la garantie du fabricant. Pour l'entretien, un bon nettoyage des boiseries tous les six mois est nécessaire. Pensez à vérifier et lubrifier les pièces d'articulation et à nettoyer les gorges et déboucher les trous d'évacuation d'eau une fois par an avant l'hiver. Il est nécessaire de renouveler les lasures après dépoussiérage tous les deux ans et les peintures après lessivage tous les trois ans.

Boiseries intérieures

Les escaliers en bois réclament des soins simples et de bon sens. Peu de temps après la remise des clés, préservez la longévité de votre escalier en le vitrifiant ou en le recouvrant soit d'une peinture, soit d'une cire. Puis nettoyez-le régulièrement avec une éponge humide (escaliers peints, vernis ou lasurés) ou, si vous avez choisi la cire, dépoussiérez-le puis appliquez une nouvelle couche de cire.
Les portes intérieures doivent être protégées par une peinture dès l'emménagement. Lavez-les régulièrement avec une éponge humide. Une fois par an, graissez les paumelles, qui constituent le pivot de rotation de la porte, et huilez les pênes (partie mobile d'une serrure). Et tous les huit à dix ans, poncez et appliquez une nouvelle couche de peinture sur toute la porte.
Les éléments intérieurs non peints en bois (portes de placards, garde-corps, rampes…) nécessitent le même entretien que les boiseries extérieures.

Ferronneries

Garde-corps, portes de garage et autres éléments métalliques extérieurs demandent une attention particulière. Contrôlez-les tous les ans pour repérer les traces de rouille. Nettoyez celles-ci avec une brosse métallique puis dépoussiérez-les avant d'appliquer une couche d'antirouille. Une fois sèche, appliquez une seconde couche.

Cas particuliers : PVC et alu

Les éléments de menuiseries en PVC ou en aluminium n'ont pas besoin d'entretien particulier si ce n'est de nettoyages réguliers à l'eau et au savon.

Le truc en + : quand l'escalier craque

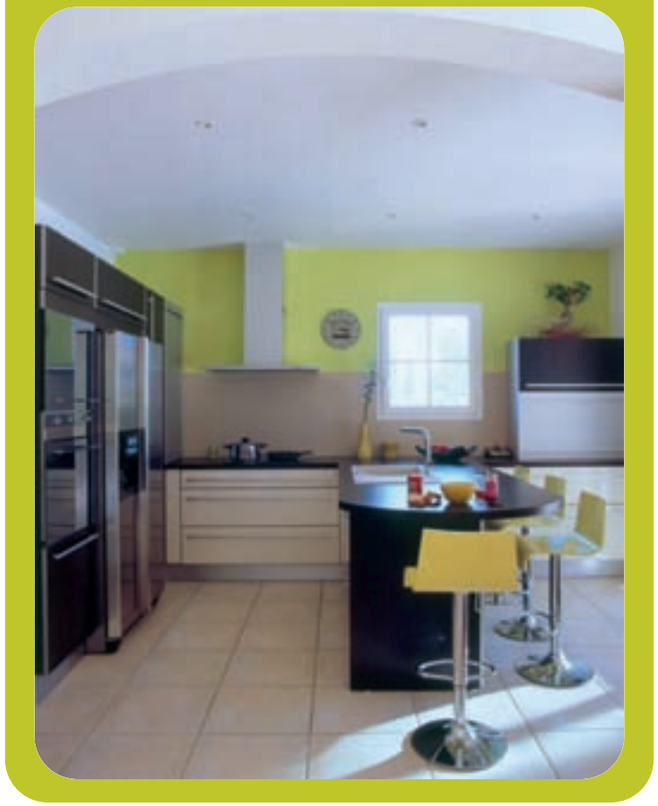
Si votre escalier en bois craque, posez du talc sur les parties en mouvement et laissez le bois travailler.

Chasse aux idées reçues : ne supprimez pas tous les courants d'air

Votre maison a besoin que l'air circule d'une pièce à l'autre. Il est donc important de laisser un espace d'un centimètre entre le sol fini et chaque porte intérieure.

Astuce ECO : des lasures plus respectueuses

Fabriquées à base d'éléments naturels, des lasures tout aussi efficaces sont accessibles pour protéger vos boiseries sans substances toxiques.



3. Revêtements

Les bons conseils pour faire durer carrelages, moquettes, parquets et papiers peints.

Les carrelages

L'entretien des carrelages nécessite juste de l'eau et du vinaigre blanc pour un nettoyage aussi souvent que vous le jugez nécessaire.

Les moquettes

Une fois par semaine, nettoyez à fond vos moquettes à l'aspirateur, et, en cas de taches, avec des shampooings spécifiques. Employez le détachant avec parcimonie en le versant sur un chiffon et non directement sur la tache. Puis frottez avec le chiffon de l'extérieur de la tache vers l'intérieur pour éviter les auréoles.

Les parquets

Les parquets flottants stratifiés et les parquets vitrifiés sont très faciles à entretenir : balai, aspirateur et serpillière humide suffisent. Pour les parquets vitrifiés, prévoir une nouvelle vitrification tous les trois à cinq ans.
Les parquets encaustiqués ont besoin d'un entretien mensuel : dépoussiérage puis encaustique avec une cire liquide ou pâteuse et enfin lustrage à la cireuse. Pour ôter les taches, utilisez de la laine d'acier, puis réencaustiquez et frottez avec un chiffon de laine ou une brosse à pied.

Les revêtements des murs, cloisons et plafonds

Les murs ou plafonds peints sont à nettoyer régulièrement avec un dépoussiérage au chiffon, un lavage et un rinçage à l'eau claire sans frotter. Si la peinture est satinée, vous pouvez effectuer un lessivage en frottant légèrement. Vous les repeindrez dès que vous le jugerez nécessaire ou quand vous voudrez changer la décoration de vos pièces. Les plafonds des cuisines et dans les pièces où se trouve une cheminée sont à repeindre plus souvent que les autres. Pensez à bien lessiver les surfaces, reboucher à l'enduit les imperfections, puis, après séchage, à poncer les excès de matière avant de passer la première couche de peinture.
Les papiers peints demandent régulièrement un dépoussiérage léger. Si vous avez du papier lavable dans la cuisine ou la salle de bains, nettoyez les taches avec une éponge humide légèrement imbibée d'eau savonneuse, mais n'utilisez pas de produit abrasif.

Cas particuliers : le vinyle et le PVC

Faciles à entretenir et de plus en plus résistants, les revêtements de sol en vinyle ou en PVC se nettoient à l'aspirateur et à la serpillière légèrement humide. Evitez les brûlures ou les chutes d'objets lourds qui causeraient des enfoncements.

Bon à savoir : préparez le terrain pour vos papiers peints

Avant de poser vos papiers peints, appliquez une couche d'apprêt qui facilitera les futurs changements de revêtement.

Le truc en + : les taches de bougie sur la moquette

Si de la bougie fondue a coulé sur votre moquette, grattez-la puis posez un papier absorbant sur la tache et repassez avec un fer tiède.

Astuce ECO : la lutte contre la pollution intérieure

L'air que nous respirons à l'intérieur de nos maisons serait dix fois plus pollué qu'à l'extérieur. Principaux responsables : les Composés Organiques Volatils (COV) présents dans les colles, vernis, peintures, papiers peints, bois agglomérés… Il est donc très conseillé de bien choisir vos produits de décoration et de vous tourner vers ceux qui n'exigent pas de lourdes transformations et n'intègrent pas de nombreux dérivés de l'industrie pétrolière. Privilégiez les peintures à l'eau ou acryliques à teneur réduite en COV labellisées NF Environnement ou Ecolabel Européen. Et pour aller encore plus loin, vous pouvez opter pour des peintures 100 % naturelles qui ne contiendront aucun hydrocarbure, chrome ou éthers d'alcool. La chaux est également un produit très écologique puisqu'elle n'émet aucun COV. Elle est naturellement bactéricide, perméable à la vapeur d'eau pour assurer une meilleure respiration de vos murs et elle participe à la bonne régulation de l'hygrométrie ambiante. Des papiers peints écologiques existent également, avec de plus en plus de motifs disponibles. Leur papier est issu de forêts entretenues et gérées durablement et leurs encres sont sans solvants. Enfin pour le sol, privilégiez les matériaux naturels : parquet en bois massif, jonc de mer, fibre de coco, sisal, linoléum, liège ou encore bambou…

4. Sanitaires et plomberie

Prévenir la dégradation des joints, de l'émail ou de la robinetterie… ça coule de source !

Joints et joints

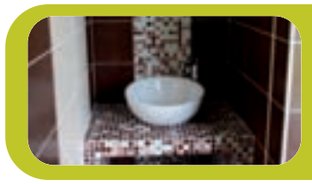
Pour les céramiques, contrôlez tous les ans l'état des joints entre les carreaux qui entourent les éléments sanitaires. Réparez les joints détériorés en grattant puis en posant une nouvelle couche de joint au silicone anti-moisissure.
Pour les WC, il arrive régulièrement que le joint en caoutchouc situé au fond du réservoir d'eau soit entartré, ce qui entraîne la fuite permanente d'un filet d'eau dans la cuvette. Démontez le joint puis effectuez un détartrage avec de l'eau vinaigrée ou un produit antitartre.
Pour les robinets, dès que la fermeture devient difficile, dévissez la tête du robinet et remplacez le joint usagé ou la cartouche en prenant bien soin avant de le remonter d'éliminer le tartre déposé sur le siège du robinet (partie qui vient presser le clapet de fermeture pour interrompre le passage de l'eau).

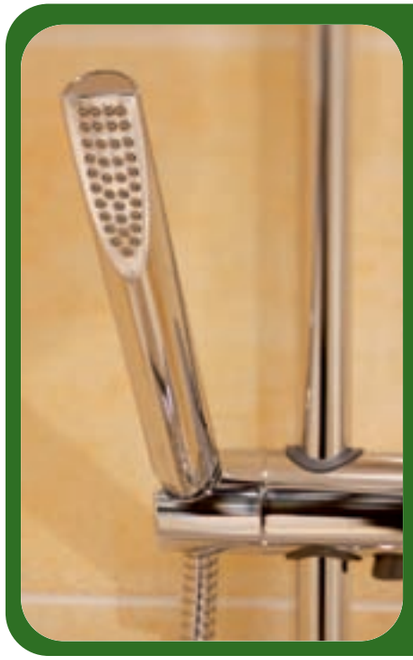
Petites réparations et entretien

Intervenez dès qu'un problème se manifeste et coupez l'eau avant de commencer.
Évacuations bouchées : utilisez une ventouse ou un produit de débouchage sans acide. Si cela ne suffit pas, contactez un professionnel. N'utilisez jamais de produits de débouchage ou d'entretien qui pourraient endommager la fosse sceptique si votre assainissement est individuel.
Siphons : une ou deux fois par an et dès que l'évacuation se fait difficilement, démontez la partie inférieure du siphon pour procéder à son nettoyage.
Ballon d'eau chaude : tous les trois mois, faites fonctionner son groupe de sécurité. Vous viderez ainsi l'eau résultant de la condensation et éviterez les surpressions. Si vous constatez un écoulement continu d'eau au niveau de ce groupe de sécurité, contactez la compagnie distributrice pour connaître le niveau de pression. Si elle est supérieure à cinq bars, faites installer un réducteur de pression par un professionnel. Si la pression est inférieure à cinq bars, faites nettoyer, toujours par un professionnel, la soupape du groupe de sécurité. En tout état de cause, faites vérifier l'ensemble de l'installation tous les deux ans.
Chauffe-eau solaire : l'entretien et la maintenance sont à faire réaliser par un professionnel qui contrôlera chaque année l'ensemble de l'installation. Entre-temps, vous pouvez vérifier régulièrement : la pression du circuit (si elle est trop faible, il est possible que cela soit dû à une fuite, dans ce cas prévenez votre installateur) ; le groupe de sécurité, à manipuler régulièrement pour vous assurer de son bon fonctionnement ; le niveau du fluide ; l'enclenchement du circulateur ; l'affichage régulation ; la propreté de la toiture.
Compteur d'eau : il doit être protégé contre le gel. Vérifiez à chaque changement de saison que l'isolant qui le protège est toujours en place. Dans le cas contraire, remplacez-le par un nouveau matériau isolant imputrescible.

Le détartrage

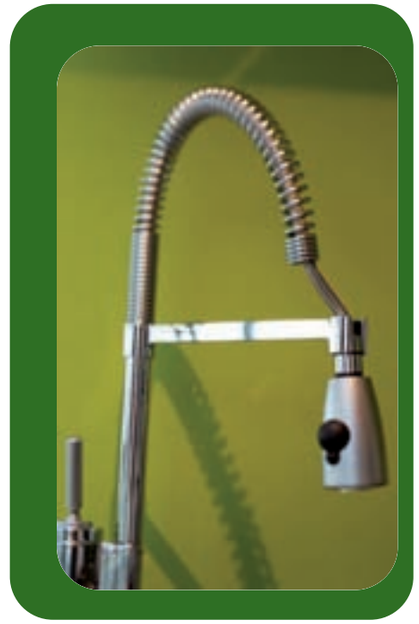
Si l'écoulement d'un robinet brise-jet devient difficile ou que l'eau éclabousse dans des directions inhabituelles, c'est qu'il est sans doute entartré. Il suffit de démonter la tête du robinet et de la laisser tremper douze heures dans de l'eau vinaigrée.





Bon à savoir : attention aux fuites !

15 m³ par an pour un simple goutte-à-goutte, 30 m³ pour une légère fuite de chasse d'eau, 90 m³ pour un filet d'eau continu… repérez et réparez vite vos fuites d'eau même les plus anodines si vous ne voulez pas perdre tout votre liquide !



Le truc en + : pendant votre absence, vidangez les canalisations et fermez le compteur

Pour éviter les fuites qui interviendraient en votre absence, n'hésitez pas à fermer votre compteur d'alimentation en eau quand vous partez en voyage ou en vacances. En vidangeant les canalisations et en versant un peu d'huile ménagère dans chaque évier, vasque et lavabo, vous éviterez les risques d'évaporation de la garde d'eau des siphons et limiterez ainsi les remontées d'odeurs.

Chasse aux idées reçues : pas de nettoyants trop puissants !

Attention : les détergents trop puissants peuvent détériorer les joints en silicone. Quant à la robinetterie, elle ne supporte pas l'acide. Quels que soient vos matériaux, privilégiez les produits naturels comme le vinaigre blanc et le bicarbonate de soude.

Astuce ECO : des limitateurs de débit pour vos lavabos

Simple et rapide à insérer à l'intérieur de la bague de votre robinet, le limitateur de débit réduit le débit à 4,5 litres par minute contre 12 litres environ pour un robinet classique tout en préservant votre confort d'utilisation.

5. Assainissement et ventilation

Pour prévenir tout problème d'évacuation et préserver un air sain… bichonnez vos installations !

Une réalisation Maisons d'en France Sud-Ouest

Les eaux pluviales

Les descentes d'eau pluviale doivent être raccordées au réseau le plus vite possible afin d'éviter une humidification excessive des fondations.
Vérifiez une fois par an et nettoyez les regards d'évacuation des eaux pluviales placés sous les descentes de gouttières et près des caniveaux. Utilisez une truelle pour enlever les feuilles et autres déchets végétaux qui peuvent les obstruer. Si vous disposez d'un sous-sol, contrôlez l'arrivée du drain dans les regards et débouchez-le si nécessaire.

Les eaux ménagères

Ce sont les eaux qui proviennent de la cuisine et de la salle de bain. Souvent chaudes et chargées en graisses, elles se figent en refroidissant et peuvent colmater les conduits d'évacuation. Le regard collecteur ainsi que le bac séparateur, s'il existe, doivent être nettoyés tous les six mois.

Les eaux vannes

Si votre assainissement est collectif (tout-à-l'égout), aucun entretien spécifique n'est nécessaire. Éventuellement, vous pouvez effectuer un nettoyage haute pression tous les cinq ans.

La VMC simple flux

La VMC simple flux doit fonctionner en permanence pour renouveler l'atmosphère intérieure de votre maison. Tous ses éléments se contrôlent une fois par an. Nettoyez les entrées d'air en les démontant de l'intérieur. Ne pas utiliser d'aspirateur sur les VMC autoréglables, et de liquide sur les VMC hygroréglables. Nettoyez également les bouches d'extraction, en particulier dans la cuisine à cause des graisses. Le groupe d'extraction doit être dépoussiéré. Remplacez les piles sur certaines bouches.

La VMC double flux

La VMC double flux ne doit, elle non plus, jamais s'arrêter. Son entretien et sa maintenance sont à réaliser par un professionnel au moins une fois par an. Veillez régulièrement à ce que la prise d'air neuf et le rejet d'air à l'extérieur ne soient pas encombrés de feuilles ou de neige. Nettoyez annuellement les bouches d'extraction et d'insufflation.

Cas particuliers : l'assainissement individuel

Si votre assainissement est individuel, le filtre bactérien de la fosse septique doit être nettoyé et les bactéries renouvelées tous les ans. Le nettoyage se fait à l'eau et le réensemencement de la fosse avec un produit adapté. Assurez-vous qu'aucun obstacle n'entrave l'écoulement à l'entrée et la sortie de la fosse et au niveau du regard de répartition des eaux. Le curage de la fosse septique doit se faire tous les cinq ans par un spécialiste et ses matériaux filtrants doivent être renouvelés tous les dix ans. Situé à l'extérieur de la maison, près de la cuisine, le bac à graisse demande un soin particulier pour éliminer les dépôts et éviter tout bouchon.

Astuce ECO : contre la condensation, aérez !

La condensation apparaît sous forme de gouttelettes qui se déposent sur les murs, les vitres et les sols. Elle peut constituer une importante source d'humidité dans une maison. Pour lutter contre la condensation et offrir à votre intérieur un air plus sain, il est nécessaire d'aérer régulièrement sa maison en plus de la ventilation automatique et de ne pas trop monter le chauffage : un air à 20 C° contient trois fois plus de vapeur qu'un air à 5 C°.

Le truc en + : papier vole

Un bon moyen de vérifier si la ventilation fonctionne, c'est d'approcher une feuille de papier ultra fine de la grille. Si elle est attirée, le système est opérationnel.

6. Electricité

Attention danger : faites appel à un pro !

Question de sécurité

L'installation électrique de votre maison vous garantit une grande sécurité : toutes les prises sont reliées à la terre, un dispositif spécifique anti-foudre est installé ainsi que des disjoncteurs et des coupe-circuit.
Les travaux électriques doivent obligatoirement être réalisés par un professionnel agréé. En tout état de cause, n'intervenez jamais sur le réseau sans avoir coupé le courant et ne branchez pas plusieurs appareils sur une même prise.
L'inspection des prises et interrupteurs se fait une fois par an. Il s'agit avant tout de vérifier s'ils sont bien fixés au mur. Une fois le courant coupé, resserrez les vis si nécessaire.

Petites réparations

En cas de non-fonctionnement d'un appareil électrique, vérifiez d'abord s'il est branché. Si c'est le cas, le problème vient sans doute de la prise. Si elle est reliée à un interrupteur, vérifiez que celui-ci est dans la bonne position, puis branchez une lampe dessus. Si elle ne s'allume pas, c'est que la prise est défectueuse. Soit le disjoncteur a sauté, ce qui peut être causé par une puissance insuffisante (interrompez le fonctionnement de certains appareils pour augmenter la puissance disponible et contactez votre fournisseur d'électricité pour envisager une augmentation de la puissance générale) ou par un défaut d'isolement d'un de vos appareils, soit les fils sont déconnectés. Dans ce cas, coupez le courant au niveau du disjoncteur général et procédez au raccordement. Si le problème persiste, contactez un électricien.
Si un plafonnier ne fonctionne pas, après avoir vérifié l'ampoule, coupez le courant et contrôlez si la douille est bien connectée aux fils. Si cela ne résout pas le problème, coupez de nouveau le courant et vérifiez les interrupteurs. S'il ne se passe toujours rien, contactez un professionnel.
Si le disjoncteur saute, il peut s'agir d'un problème de court-circuit. Abaissez tous les disjoncteurs divisionnaires et réarmez le disjoncteur principal. Puis relevez un à un tous les disjoncteurs divisionnaires. Si l'un d'entre eux fait sauter le disjoncteur principal, vous avez localisé l'origine du problème. Ce court-circuit peut être dû à un appareil défectueux. Pour le savoir, débranchez-le et rebranchez-le sur une autre prise.

Cas particuliers

Des dysfonctionnements peuvent provenir d'un manque de puissance qui se manifeste surtout quand vous utilisez plusieurs appareils en même temps. Vous pouvez alors faire poser un délesteur pour répartir la puissance entre les appareils, ou contacter votre fournisseur d'électricité pour demander l'augmentation de la puissance du disjoncteur.

Astuce ECO : éclairage basse consommation

Les ampoules fluocompactes, si elles sont onéreuses à l'achat, consomment cinq fois moins d'énergie que les lampes à incandescence et durent six à douze fois plus longtemps. On estime qu'au final, chaque ampoule vous fait économiser 10? par an. Autre type d'ampoule écologique, les leds, diodes électroluminescentes, sont conçues pour créer des ambiances lumineuses décoratives. Elles possèdent une durée de vie estimée à plusieurs dizaines de milliers d'heures d'éclairage et ont une consommation énergétique minimale. Enfin, pour l'extérieur, choisissez des lampes à énergie solaire qui fonctionnent sans ampoule et sans câble et se chargent pendant la journée.

Le truc en + : les volumes enveloppes de protection

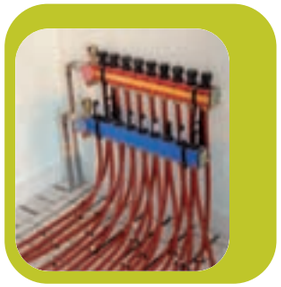
Placez vos appliques et appareils électriques dans la salle de bain en respectant les volumes de sécurité spécifiés pour chaque appareil dans le tableau ci-dessous.
Ces volumes sont les suivants :

- volume 0 = baignoire ou bac de douche,
- volume 1 = espace de 2,25 m au dessus du volume 0,
- volume 2 = distance en largeur jusqu'à 0,60 m de la baignoire ou du bac de douche et en hauteur jusqu'à 2,25 m,
- volume 3 = toutes les distances au-delà du volume 2.

Installation	Mesures de protection contre les chocs électriques	Volumes 0	1	2	3
Machine à laver	Classe I + disjoncteur 30 mA	non	non	non	oui
Appareils de chauffage	Classe I + 30 mA	non	non	non	oui
	Classe II + 30 mA	non	non	oui	oui
Éclairage	Classe I + 30 mA	non	non	non	oui
	Classe II + 30 mA	non	non	oui	oui
	Appareils très basse tension (TBTS 12 V)	oui	oui	oui	oui
	Transformateur de séparation	non	non	oui	oui
Chauffe-eau instantané	Classe I + 30 mA	non	oui	oui	oui
Chauffe-eau à accumulation	Classe I + 30 mA	non	oui	oui	oui
Interrupteur	30 mA	non	non	non	oui
	TBTS 12 V	non	oui	oui	oui
Prise classique	30 mA	non	non	non	oui
Prise rasoir	Transformateur de séparation	non	non	oui	oui
Transformateur de séparation	30 mA	non	non	non	oui
Canalisations		non	oui	oui	oui
Boîtes de connexion		non	non	non	oui

7. Chauffage

Veiller sur son installation, c'est le meilleur moyen de ne pas prendre un coup de froid.



Les installations génératrices de chauffage

Chaudières à gaz et à fioul

Les chaudières doivent être révisées et entretenues une fois par an par un professionnel chauffagiste qui s'occupera également de ramoner le conduit de fumée (surtout si vous chauffez au fioul). Conservez bien vos certificats de ramonage pour votre assureur en cas de sinistre. Ne prenez pas le risque de "bricoler" votre installation, vous risqueriez de l'endommager et de ne plus être couvert par la garantie. Vous pouvez néanmoins intervenir pour le petit entretien. Si vous constatez sur le manomètre une chute de la pression d'eau de la chaudière, ouvrez le robinet pour ajouter de l'eau dans le circuit (après avoir pris soin de bien lire la documentation technique). Dès que la pression redevient normale, fermez le robinet. Signalez cet incident à l'entreprise qui entretient votre chaudière.

Chaudières et poêles biomasse

Le principe de la chaudière biomasse repose sur l'utilisation de l'énergie dégagée par la combustion du bois, de granulés de bois (pelets) ou de céréales. Suivant les appareils, les combustibles et les modes de chargement, les différences technologiques influent considérablement sur les fréquences de chargement et la durée de vie des appareils. Faites appel à un professionnel agréé pour les entretenir au moins une fois par an.

Pompes à chaleur à usage principal de chauffage : air-air, air-eau et géothermiques

En captant les calories gratuites du sol (géothermie) ou de l'air (aérothermie) et en transformant cette énergie pour votre maison, les pompes à chaleur (PAC) permettent de réduire la facture de consommation énergétique tout en limitant les rejets nocifs dans l'atmosphère. Le système est composé de quatre éléments : l'évaporateur, le compresseur, le condenseur et le détendeur. Le compresseur est relié à un moteur électrique qui fait fonctionner la PAC. Dans ce circuit fermé étanche circule un fluide frigorigène qui absorbe les calories (sol ou air). Dans l'évaporateur, le fluide devient gazeux. Il est ensuite comprimé dans le compresseur pour que sa température s'élève. Grâce au condenseur, il délivre sa chaleur au fluide du circuit de chauffage et redevient liquide. La PAC est reliée soit à un circuit de chauffage central classique, avec radiateurs, soit à des planchers chauffants. Enfin, le détendeur abaisse la pression du liquide, la vaporisation s'amorce et un nouveau cycle peut commencer. Plus le coefficient de performance (Cop) de la machine est élevé, plus le rendement de l'installation est important.
Pour tous les types de pompes à chaleur, lorsque la charge du circuit frigorifique est supérieure à 2 kg et inférieure à 30 kg, un professionnel détenant l'agrément préfectoral en cours de validité ou l'attestation de capacité (décret du 7 mai 2007 et arrêté du 7 mai 2007) doit annuellement vérifier l'installation et en particulier l'étanchéité du circuit frigorifique. Ces interventions doivent être consignées obligatoirement dans un carnet d'entretien remis par l'installateur. Il est impératif de bien suivre les prescriptions du fabricant, chaque matériel ayant ses propres procédures d'entretien.

Entretien des pompes à chaleur air-air
- Vérification de l'admission de l'air vers le condenseur et l'évaporateur pour évacuer tout objet ou poussière l'obstruant.
- Nettoyage des filtres.
- Contrôle des connexions et des tensions électriques.

Entretien des pompes à chaleur air-eau
- Nettoyage des filtres sur circuits hydrauliques et de l'échangeur.
- Vérification des pressions d'eau et des sécurités haute et basse pression frigorifique.
- Contrôle des connexions et des tensions électriques.

Entretien des pompes à chaleur géothermiques
- Nettoyage des filtres sur circuits hydrauliques.
- Vérification des pressions d'eau et des sécurités haute et basse pression frigorifique.
- Vérification du fluide caloporteur (teneur en glycol, pH).
- Contrôle du débit du prélèvement aquifère.
- Vérification des connexions et des tensions électriques.

Le puits provençal ou puits canadien

Facile à installer, le puits provençal a pour principe d'utiliser la température très peu variable (13° à 15°C toute l'année) de la terre pour refroidir ou réchauffer l'air qui entre dans la maison, selon la saison. Concrètement, l'air est capté dans le jardin, passe par des tuyaux enterrés en moyenne à deux mètres de profondeur, et ressort dans la maison. Pour un fonctionnement optimal, les tuyaux doivent être enterrés sur une longueur de 20 à 30 m. Les sorties doivent être protégées par des grilles ou des filtres. Le puits provençal demande un entretien minime : nettoyez régulièrement filtres et grilles d'entrée et de sortie, remplacez-les si nécessaire, faites vérifier le tube tous les trois ou quatre ans, faites vérifier régulièrement l'étanchéité de l'installation et récupérez les éventuels condensats via la trappe de maintenance et le siphon d'évacuation.

La climatisation réversible

L'intervention annuelle d'un professionnel agréé permettra de contrôler la pression, de vérifier le circuit de liquide et de nettoyer l'appareil et les filtres.

Le solaire thermique

Faites nettoyer annuellement vos capteurs solaires par un professionnel, qui assurera également l'entretien de toutes les pièces de l'installation.

Le solaire photovoltaïque

Faites vérifier tous les ans par un professionnel habilité l'ensemble du système, le générateur photovoltaïque et les batteries (nettoyage des modules, des orifices de ventilation de l'onduleur, contrôle du fonctionnement des dispositifs de sécurité, etc.).

Les émetteurs de chaleur

Radiateurs alimentés par chaudière

Purgez vos radiateurs tous les ans, et plus souvent en cas de bruits dans les tuyaux. Si vous avez choisi des thermostats d'ambiance à piles, pensez à les changer.

Radiateurs électriques

Très facile d'entretien, le chauffage électrique demande juste un dépoussiérage avec votre aspirateur avant de remettre en route les radiateurs pour l'hiver, puis régulièrement en période de chauffe.

Planchers chauffants à boucle d'eau

L'entretien d'un plancher chauffant se fait tous les cinq ans, de préférence par un professionnel. Il est nécessaire d'injecter un liquide de nettoyage dans le circuit pour fluidifier les éventuelles boues qui pourraient s'y former.

Cas particuliers : cheminées et conduits

Lors de la pose d'une cheminée ou d'un poêle nous vous recommandons vivement de recourir à un professionnel pour des raisons évidentes de sécurité et d'assurance. Une fois l'installation achevée, l'entreprise devra obligatoirement réaliser un diagnostic d'installation afin de vérifier la conformité de l'équipement.
Pour un insert ou un poêle, il est impératif que le raccordement au conduit de fumée soit totalement étanche et isolé. La réglementation interdit la présence de bois de charpente à moins de 16 centimètres de l'intérieur du conduit de fumée. Attention : un insert est adossé à un mur de la maison et pèse très lourd sur le sol. La répartition des masses sur le plancher doit être équilibrée et les matériaux de doublage des murs (polystyrènes, etc.) protégés ou, le cas échéant, remplacés par des matériaux adaptés.
Faites ramoner vos conduits de cheminées une fois par an en conservant bien les certificats de ramonage.

Astuce ECO : la bonne température

Vos radiateurs électriques sont équipés d'un mode économique, visualisé par une lune. Il maintient la température 3 C° en dessous de la température de confort (soleil). C'est la température idéale pour la nuit ou quand vous vous absentez temporairement.

Chasse aux idées reçues : n'abaissez pas trop la température

Evitez les changements intempestifs de réglage de température et n'abaissez pas la température de plus de 4 C° en période d'inoccupation ou de nuit : vous consommeriez plus d'énergie à rattraper les degrés perdus.

8. Jardin et végétation

Avant même de semer, préparez votre jardin et soignez clôtures ou terrasse.

La terre et le drainage

Pour les aménagements extérieurs et en particulier les travaux de préparation de votre terrain, l'intervention d'un professionnel est en général préférable, surtout pour les ouvrages touchant à la maison et aux canalisations enterrées. Si vous décidez malgré tout de réaliser vous même ces travaux, mettez-y le plus grand soin pour préserver l'intégrité de votre maison. Lorsque vous disposez la terre autour des bâtiments, vous devez impérativement créer une pente pour éloigner les eaux de ruissellement de la maison. L'eau de pluie doit être captée et éloignée le plus possible de la maison. Montez un remblai avec une pente d'au moins 2 % sur une longueur minimum de deux mètres.
En fonction de la qualité du sol, de la configuration du terrain et de la présence de caves au sous-sol de la maison, un drainage peut être nécessaire. Commencez par demander conseil pour savoir comment le réaliser. Votre maison possède deux types de murs qui chacun demandent des travaux spécifiques : les murs de première catégorie bordent les pièces habitables dans lesquelles l'humidité est proscrite ; les murs de deuxième catégorie entourent caves, chaufferies, garages et peuvent supporter des infiltrations limitées.

Les clôtures et les portails

Renseignez-vous d'abord en mairie pour connaître les règles en usage pour les clôtures et portails sur votre commune. Les clôtures peuvent, dans certains cas particuliers, nécessiter une déclaration préalable de travaux à déposer en mairie. Si vous êtes situé dans un secteur sauvegardé, vous aurez besoin de l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France. Vous avez le choix entre des clôtures en bois, en PVC, en métal, etc. Quant au portail, il devra laisser un passage d'au moins 2,50 mètres de large pour les voitures et sa longueur totale ne devra pas dépasser un tiers de la façade. De très nombreux modèles existent, ouvrant ou coulissant, avec ou sans ouverture automatique, en bois, métal ou PVC…

Les terrasses

Une terrasse construite dans un second temps, non prévue dans la conception de la maison, nécessite généralement le dépôt d'une déclaration préalable de travaux si sa surface fait plus de 2 m^2 et moins de 20 m^2. Si sa surface excède 20 m^2, un permis de construire est nécessaire. En recourant à un professionnel, vous serez assuré d'obtenir une terrasse édifiée dans les règles de l'art.

Astuce ECO : végétaux et solutions vertes pour éloigner les nuisibles

Des plantes aromatiques pour chasser les fourmis, des répulsifs à base d'huile d'os contre les taupes ou les campagnols, des copeaux de bois ou de la cendre autour des cultures contre les limaces et les escargots, des associations de plantes « compagnes » qui s'aident mutuellement à se protéger des agresseurs… les solutions naturelles et respectueuses de la flore et de la faune de votre jardin sont nombreuses pour préserver vos plantations.

Le truc en + : une allée d'accès

Vous pouvez très bien dessiner vous-même votre jardin et réaliser ses voies d'accès. Pour ces dernières, il vous suffit de creuser sur une profondeur d'au moins 20 cm tout le long de son tracé pour retirer la terre végétale jusqu'à un sol plus compact. Remplacez ensuite la terre par des pierres, en plaçant les plus grosses au fond pour une meilleure stabilité. Enfin recouvrez le tout de gravier ou de tout autre revêtement que vous aurez choisi.

9. Quartier Vert

80 à 90 % des impacts d'une habitation sur l'environnement sont le résultat de l'activité de ses habitants. Mais comment vivre éco-responsable au quotidien tout en profitant du confort et des équipements de votre maison ?

Découvrez notre « Quartier Vert » : une sélection de gestes simples, de choix astucieux et très souvent avantageux pour économiser l'énergie et polluer moins.

LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT AU QUOTIDIEN

Dans la cuisine et la salle de bain

▪ Débouchez vos canalisations sans produit nocif

Versez 4 cuillérées à café de bicarbonate de soude et 50 ml de vinaigre dans de l'eau bouillante et videz le tout dans vos canalisations pour les déboucher naturellement.

▪ Faites votre lessive avec des noix de lavage

Les noix de lavage poussent sur des arbres d'Inde et du Népal et leurs coquilles contiennent de la saponine, un savon naturel. Pour laver le linge modérément sale en machine, au lieu d'utiliser un détergent, mettez 6 à 8 coquilles de noix dans un sac en coton ou une chaussette nouée et placez le tout dans le tambour de votre machine avec votre linge. Lavez à 40°C.

▪ Optez pour le vinaigre, nettoyant ménager universel

Il a des propriétés anti-tartre et désinfectantes, il est très efficace contre la moisissure car il détruit les spores, il est totalement biodégradable… le vinaigre va vous changer la vie ! Mélangez à parts égales du vinaigre et de l'eau chaude et vous obtiendrez un mix idéal pour laver vos carreaux avec du papier journal. En y ajoutant du sel et de l'huile essentielle de citron pur, vous concocterez un nettoyant très efficace pour les toilettes. Et rassurez-vous : les odeurs de vinaigre disparaissent au séchage.

▪ Chassez les graisses et les mauvaises odeurs avec du bicarbonate de soude

Nettoyant domestique à usages multiples, le bicarbonate de soude est particulièrement recommandé pour vous débarrasser des mauvaises odeurs. Placez-en un bol dans la cuisine ou le réfrigérateur, saupoudrez-en vos tapis avant de les aspirer, votre vaisselle avant de la laver… les odeurs seront absorbées et le lavage plus performant. Utilisez également le bicarbonate de soude pour la vaisselle très grasse en le saupoudrant directement sur les poêles et les plats et en ajoutant de l'eau chaude. Laissez agir 15 minutes puis nettoyez et rincez.

▪ Pour la vaisselle… choisissez la machine !

Les études montrent qu'un lave-vaisselle consomme moins d'eau qu'une personne qui lave la vaisselle à la main.

▪ Découvrez le nouvel électroménager, économe en énergie

L'innovation dans l'électroménager fait la part belle aux économies d'énergie. Ainsi, l'achat d'un réfrigérateur dernière génération (classé A++) vous permettra d'économiser jusqu'à 60 % d'énergie par rapport aux modèles d'il y a dix ans. Il existe également maintenant des fours sans préchauffage et d'autres avec un mode cuisson vapeur, moins énergivores. Les tables à induction sont très pratiques et certainement le système le plus économe en énergie. Enfin, les lave-linge sont devenus intelligents et n'utilisent que l'eau nécessaire en fonction du poids réel du linge et même de son degré de salissure !

▪ Préférez le grille-pain

Chaque fois que c'est possible, utilisez un grille-pain plutôt que le grill de votre four : il consomme moins d'énergie, est plus rapide et n'a pas besoin de préchauffage.

▪ Cuisez avec une cocotte-minute

Parce qu'elle cuit sous haute pression en peu de temps, la cocotte-minute vous fait économiser de l'énergie.

▪ Couvrez vos casseroles

En posant un couvercle sur vos casseroles, vous économisez environ 25 % de temps de cuisson et donc d'énergie.

▪ Débranchez votre micro-ondes

Les appareils de cuisine sont de gros consommateurs d'énergie quand ils sont en veille. En particulier certains fours à micro-ondes comportent des horloges qui consomment finalement plus d'énergie que la cuisson elle-même. Il suffit donc de le débrancher quand vous ne l'utilisez pas.

▪ Gardez un congélateur bien plein

En vous arrangeant pour qu'en permanence votre congélateur soit bien rempli, vous ferez des économies : en effet, il a besoin de plus d'énergie pour rester froid vide que plein. Si vous êtes à court de produits, remplissez-le avec des bouteilles en plastique pleines d'eau.

▪ Dégivrez et gardez fermé votre frigo

Dégivrez régulièrement votre frigo pour qu'il reste le plus efficace possible : un demi-centimètre de givre augmente de 30 % sa consommation d'électricité. Evitez également de trop ouvrir sa porte : pour chaque minute ouverte, il en faut trois pour ramener la température au même niveau. Enfin, éloignez réfrigérateurs et congélateurs des cuisinières, poêles ou chaudières pour un fonctionnement optimal.

▪ Utilisez moins d'eau sous la douche

Réduisez le temps passé sous la douche au-dessous de la moyenne en éteignant l'eau pendant le savonnage. Optez pour un pommeau à bas débit qui oblige l'eau à passer dans de très petits trous et vous permet de diminuer votre consommation de 30 % environ.

Dans toute la maison

En hiver, ouvrez les rideaux dans la journée et fermez-les la nuit

Vous tirerez ainsi le meilleur parti de l'énergie solaire naturelle et d'un éclairage qui vous dispensera d'allumer une lampe. Par contre, la nuit, d'épais rideaux bien clos renforcent l'isolation de vos ouvertures.

Purifiez votre air avec des plantes d'intérieur

Dracenas, chlorophytum, fleurs de lune, aréquiers… ces plantes d'appartement ne sont pas seulement belles : elles peuvent éliminer jusqu'à 87 % de la pollution intérieure en 24 heures. N'hésitez pas à abuser de leur pouvoir purifiant ! Dans la cuisine, le rhapis, palmier d'Asie et l'anthurium absorberont l'ammoniac contenu dans certains produits d'entretien. Le pothos et le chlorophytum (plante araignée) sont très efficaces pour absorber le monoxyde de carbone dégagé par une cuisinière à gaz. Dans toute la maison, le ficus est particulièrement recommandé pour canaliser le formaldéhyde, polluant contenu dans les produits de vitrification de parquets, tandis que le cactus colonnaire est largement reconnu comme doté de la capacité d'absorber les ondes électromagnétiques.

Nourrissez vos plantes avec votre aquarium

Si vous possédez un aquarium, ne jetez pas l'eau que vous venez de changer. Utilisez-la pour arroser vos plantes d'intérieur : elle est riche en azote et en phosphore, ce qui en fait un excellent engrais.

Dépoussiérez vos ampoules

En ôtant régulièrement la poussière qui se dépose sur vos ampoules, vous améliorez de 40 % leur flux lumineux.

Instituez la soirée aux chandelles

Et si vous décidiez une fois par semaine de faire une soirée aux chandelles ? Idée romantique, qui change le quotidien et permet d'économiser de l'énergie. Choisissez absolument des bougies d'origine végétale car celles à base de paraffine émettent des résidus de toxines.

Parfumez nature

Pour parfumer les pièces de votre maison sans polluer, remplacez les aérosols par des plantes d'intérieur aromatiques ou des pots pourris.

Même en veille ils consomment !

Pensez à éteindre votre ordinateur ou votre imprimante quand vous ne les utilisez pas, car ils consomment de l'énergie y compris en position de veille. 90 % de la consommation d'un magnétoscope résulte de ses périodes de veille.

Ne rechargez plus dans le vide

Pensez à débrancher le chargeur de votre portable quand l'appareil n'y est pas raccordé ou que le chargement est terminé, car il continue à puiser de l'énergie tant qu'il est branché.

ENTREZ, C'EST TOUT VERT

Le toit végétal

Il améliore les performances acoustiques et thermiques de votre maison, il permet de récupérer facilement les eaux de pluie, il absorbe le CO^2… le toit végétalisé ne manque pas d'avantages ! Cette option écologique et esthétique est aussi relativement simple : la toiture végétalisée comprend une couche de terre de 5 à 15 cm sur laquelle prennent racine des plantes basses, de préférence des essences locales. Plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre : plantes en godets, dalles précultivées ou rouleaux prévégétalisés. Votre toit peut être en terrasse ou en pente, sa végétalisation ne pose aucun problème jusqu'à 35° de pente et certaines innovations permettent même de faire tenir le tapis végétal sur des pentes plus prononcées. Il est par contre indispensable de s'assurer que la charpente supporte le poids du dispositif et qu'elle subisse un traitement antiracines, obligatoire en France, pour garantir son étanchéité. Côté entretien, il faut vérifier une fois par an la stabilité du dispositif, contrôler que les évacuations des eaux pluviales ne sont pas bouchées et enlever les mauvaises herbes.

La phyto-épuration

Des végétaux pour filtrer les eaux usées… Lorsque la connexion à un réseau collectif est impossible, la phyto-épuration par filtres à roseaux ou bambous est une alternative écologique aux filières traditionnelles. Pour être autorisées, ces solutions doivent obtenir une dérogation du maire et être conformes aux préconisations du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les eaux usées sont dirigées au travers de filtres, plantés de végétaux et positionnés en sortie de fosse septique. L'épuration est assurée à la fois par des micro-organismes du sol et par des plantes. L'oxygène produit par photosynthèse dans les feuilles est restitué par les racines permettant le développement de bactéries aérobies, capables de se nourrir de matières polluantes. Le procédé s'auto-alimente et s'autorégule littéralement. L'installation consiste en la construction d'un bassin étanche planté de roseaux ou de bambous dans lesquels on rapporte un massif filtrant de granulats. Simple d'entretien, il n'y a pas de production de boue donc pas de fosse à vidanger. Sans odeur, les filtres végétaux sont aussi plus esthétiques.

La récupération des eaux pluviales

Lorsqu'il pleut, l'eau de pluie ruisselle de votre toiture vers les gouttières, elles-mêmes raccordées à un exutoire (puisard ou réseau d'eaux pluviales). Vous avez la possibilité de récupérer cette eau de pluie en installant un système de récupération des eaux pluviales (SREP).

L'eau de pluie est couramment utilisée pour l'arrosage du jardin et le lavage des sols ou des véhicules. Pour ces applications vous pourrez opter pour des cuves de volume moyen (à partir de 300 litres).

Depuis 2008, il est permis d'utiliser l'eau de pluie pour alimenter les toilettes et le lave-linge en France. L'utilisation de l'eau de pluie pour ces applications permet une économie de près de 40 % de la facture d'eau. Pour profiter de cette manne, vous choisirez une cuve de plus grande capacité (à partir de 1 000 litres), très souvent enterrée pour une intégration optimale, équipée de système de filtrage et de pompage.

La distribution d'eau de pluie dans l'habitat est normée, et doit respecter un cahier des charges précis. L'installation doit notamment être équipée d'un réseau distinct de tuyauterie, de robinets spéciaux et d'une signalisation claire indiquant que l'eau n'est pas potable.

Réaliser cette opération à la conception de votre maison individuelle vous garantit une facilité de mise en œuvre, notamment au niveau de l'intégration du stockage (espace vert non finis) et des raccordements intérieurs (réseau dédié eau de pluie).

Sources : « Le petit livre vert de la maison » de Sarah Callard, éditions Trédaniel – L'Eco Habitat « de particulier à particulier » - « Les plantes dépolluantes », Rustica Editions.

Carnet d'entretien de votre maison

Notez ici, pour ne rien oublier, vos petits ou grands travaux d'entretien et les dates de vos dernières interventions ou de celles des professionnels que vous avez sollicités.

Murs extérieurs	Périodicité	fait le	fait le	fait le	fait le
Nettoyage	tous les 3 à 5 ans	.....	.....	.....	.....
Peintures et ravalement	tous les 10 à 15 ans	.....	.....	.....	.....

Toiture	Périodicité	fait le	fait le	fait le	fait le
Contrôle et nettoyage des mousses	tous les 6 mois	.....	.....	.....	.....
Nettoyage des gouttières	tous les ans	.....	.....	.....	.....

Menuiseries extérieures	Périodicité	fait le	fait le	fait le	fait le
Nettoyage des boiseries	tous les 6 mois	.....	.....	.....	.....
Débouchage des gorges et trous d'évacuation	tous les ans	.....	.....	.....	.....
Lasures	tous les 2 ans	.....	.....	.....	.....
Peintures	tous les 3 ans	.....	.....	.....	.....
Contrôle des ferronneries	tous les ans	.....	.....	.....	.....

Boiseries intérieures	Périodicité	fait le	fait le	fait le	fait le
Graissage des paumelles des portes et des pênes	tous les ans	.....	.....	.....	.....
Nettoyage des éléments en bois	tous les 6 mois	.....	.....	.....	.....
Lasures	tous les 2 ans	.....	.....	.....	.....
Peintures	tous les 3 ans	.....	.....	.....	.....
Contrôle des ferronneries	tous les ans	.....	.....	.....	.....

Revêtements intérieurs	Périodicité	fait le	fait le	fait le	fait le
Vitrification des parquets vitrifiés	tous les 3 à 5 ans	.....	.....	.....	.....
Entretien des parquets encaustiqués	tous les mois	.....	.....	.....	.....

Plomberie	Périodicité	fait le	fait le	fait le	fait le
Contrôle des joints des céramiques	tous les ans	.....	.....	.....	.....
Groupe de sécurité du ballon d'eau chaude	tous les 3 mois	.....	.....	.....	.....
Vérification complète du ballon d'eau chaude	tous les 2 ans	.....	.....	.....	.....
Contrôle de l'isolant du compteur d'eau	tous les 6 mois	.....	.....	.....	.....

Assainissement	Périodicité	fait le	fait le	fait le	fait le
Regards d'évacuation des eaux pluviales	tous les ans	.....	.....	.....	.....
Nettoyage du regard collecteur eaux ménagères	tous les 6 mois	.....	.....	.....	.....
Nettoyage des filtres de la fosse septique	tous les ans	.....	.....	.....	.....
Curage de la fosse septique	tous les 5 ans	.....	.....	.....	.....
Changement des matériaux filtrants de la fosse	tous les 10 ans	.....	.....	.....	.....
Contrôle de l'installation du système de récupération d'eaux pluviales	tous les ans	.....	.....	.....	.....

Ventilation	Périodicité	fait le	fait le	fait le	fait le
Contrôle et nettoyage des VMC et grilles	tous les ans	.....	.....	.....	.....

Electricité	Périodicité	fait le	fait le	fait le	fait le
Contrôle des prises et interrupteurs	tous les ans	.....	.....	.....	.....

Chauffage	Périodicité	fait le	fait le	fait le	fait le
Entretien de la chaudière à fioul ou gaz	tous les ans	.....	.....	.....	.....
Ramonage des cheminées et conduits	tous les ans	.....	.....	.....	.....
Vérification de l'installation de pompe à chaleur	tous les ans	.....	.....	.....	.....
Contrôle de l'installation solaire photovoltaïque	tous les ans	.....	.....	.....	.....
Contrôle des capteurs solaires thermiques	tous les ans	.....	.....	.....	.....
Vérification de la climatisation réversible	tous les ans	.....	.....	.....	.....
Purge des radiateurs	tous les ans	.....	.....	.....	.....
Entretien du plancher chauffant	tous les 5 ans	.....	.....	.....	.....

notes

notes